

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 52/2020

FALLIMENTO A.R. ALIMENTARI S.A.S. DI [REDACTED] & C. SOCIETA' IN ACCOMANDATA SEMPLICE

Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore fallimentare: Dott. Stefano Broglia

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2022
Vellezzo Bellini Località Pellegrina n. 2**

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Vioris Guerrini

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1167

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 487

Studio in Pavia via San Giovannino 4 D

Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 – e-mail viorisguerrini@gmail.com

PEC: vioris.guerrini@pec.ording.pv.it

PREMESSA

Premesso che l'Ing. Vioris Guerrini, nato a Pavia il 30/06/1955, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1167, con studio in Pavia, via San Giovannino 4/D, è stato incaricato in data 25/05/2021 dall' Amministratore Delegato, mediante presa visione del programma di liquidazione presentato dal curatore fallimentare Dott. Stefano Broglia, di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del Fallimento A.R. Alimentari.

Con la presente relazione lo scrivente, a seguito di informativa da parte del Dott. Stefano Broglia del decesso della Sig.ra Ricotti Anna il 07/09/2022, come dimostrato dal Certificato di Morte del 08/09/2022 (A 9), provvede all'aggiornamento della valutazione del bene identificato catastalmente alla Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 5 – Mapp. 188 Sub. 6, per il quale la de cuius risultava usufruttuaria e per cui era stato determinato, nella precedente relazione, il valore di usufrutto e di nuda proprietà. Con la cessazione dell'usufrutto viene pertanto ripristinata la piena proprietà del bene alla Sig.ra Pedron Alessandra. Si precisa che, in questa sede, non si provvederà ad aggiornare i prezzi unitari applicati, mantenendo i dati forniti nella relazione precedente, poiché non si ritiene evidente uno scostamento significativo del mercato immobiliare nel periodo intercorso dalla precedente valutazione di stima.

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso edificato articolato su più fabbricati e terreni, in Comune di Vellezzo Bellini Località Pellegrina n. 2.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Milano e presso il Comune di Vellezzo Bellini.

Il valore dell'immobile è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

La superficie considerata per la valutazione dell'immobile è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda la piena proprietà dei seguenti identificativi catastali.

CATASTO FABBRICATI

| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
|----------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|-----------|----------|
| C | 2 | 186 | 2 | A/2 | U | 10 vani | 286 mq | € 645,57 |

CATASTO TERRENI

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Deduz | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|----------------|--------|--------------|-------|-----------------------|--------------------|
| 8 | 29 | Semin Irrig | 5 | 12 are 90 ca | D | 10,66 | 7,66 |
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Deduz | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 8 | 189 | Area rurale | - | 13 are 46 ca | - | - | - |

I cespiti sono localizzati in Vellezzo Bellini Località Pellegrina n. 2, ubicato in posizione meridionale rispetto al centro cittadino.



Fot. 1 – Foto aerea con ubicazione del bene

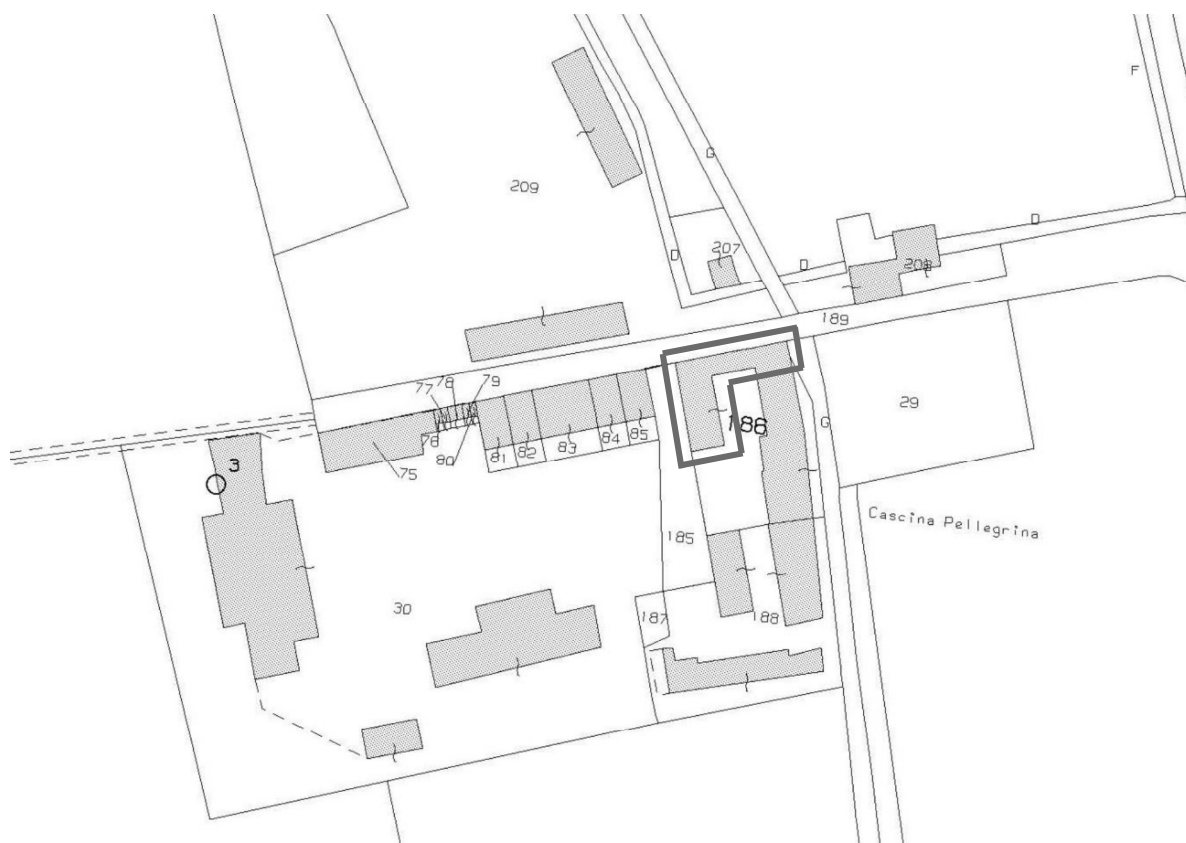
SEZ. C FG. 2 MAPP. 186 SUB. 2

DATI CATASTALI

Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Vellezzo Bellini (PV) come segue (**Allegato 1** – Visure catastali):

| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
|----------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|-----------|----------|
| C | 2 | 186 | 2 | A/2 | U | 10 vani | 286 mq | € 645,57 |

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa da cui si evince il posizionamento dei cespiti oggetto di stima, che si propone nel proseguo.



Fot. 2 – Estratto di mappa catastale

Si riportano le coerenze desunte dalla documentazione catastale disponibile.

Coerenze (Piano terra e piano primo): Catasto terreni Fg. 8 Mapp. 189, Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 3, Sub. 1, Sez. C Fg. 2 Mapp. 185.

Coerenze (Piano secondo): in proiezione al piano primo Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 2, Sub. 1, Sez. C Fg. 2 Mapp. 185.

Nell'**Allegato 3** si riportano le planimetrie catastali degli immobili.

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE

L'attuale intestatario catastale del bene risulta essere [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]

A tale soggetto il bene è pervenuto da [redacted] con sede in [redacted] [redacted] C.F.: [redacted] mediante TRASCRIZIONE A FAVORE del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Anteriormente i beni provenivano da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] con TRASCRIZIONE A FAVORE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di [redacted] – Servizio di pubblicità immobiliare di [redacted] risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (Allegato 4):

- ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] POTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO de [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI [REDACTED] Repertorio [REDACTED] el [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolar [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI [REDACTED] Repertorio 52/2020 del [REDACTED], ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da una unità abitativa distribuita su tre piani fuori terra.
Si inserisce il seguente estratto di elaborato planimetrico per identificare il subalterno
in esame

Data: 03/06/2021 - n. T70575 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO | | Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pavia | |
|---|-----------|---|--|
| Compilato da: Zacchetti Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 9855 | | Protocollo n. PV0252214 del 02/12/2010 | |
| Comune di Vellezzo Bellini | | Tipo Mappale n. del | |
| Sezione: C | Foglio: 2 | Particella: 186 | |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Scala 1 : 500 | |
|  | | | |

Cat. Fabbricati - Situazione al 03/06/2021 - Comune di Vellezzo Bellini (0720) - Sez. C - Foglio: 2 - Particella: 186 - Elaborato planimetrico

A
M

Ult
Da
Tot

Fot. 3 – Elaborato planimetrico catastale

La documentazione fotografica disponibile è riportata nell'Allegato 6.

L'unità possiede al piano terra pavimentazioni ad opus incertum, in piastrelle di cotto, in pavimentazione in cotto formato 30x30, in gres porcellanato formato 10x10. Al piano primo sono presenti in parte pavimenti in tavolame di legno, in parte gres porcellanato formato 20x20 (in bagno). Al piano secondo si riscontra in parte pavimentazione in tavolame di legno ed in parte moquette.

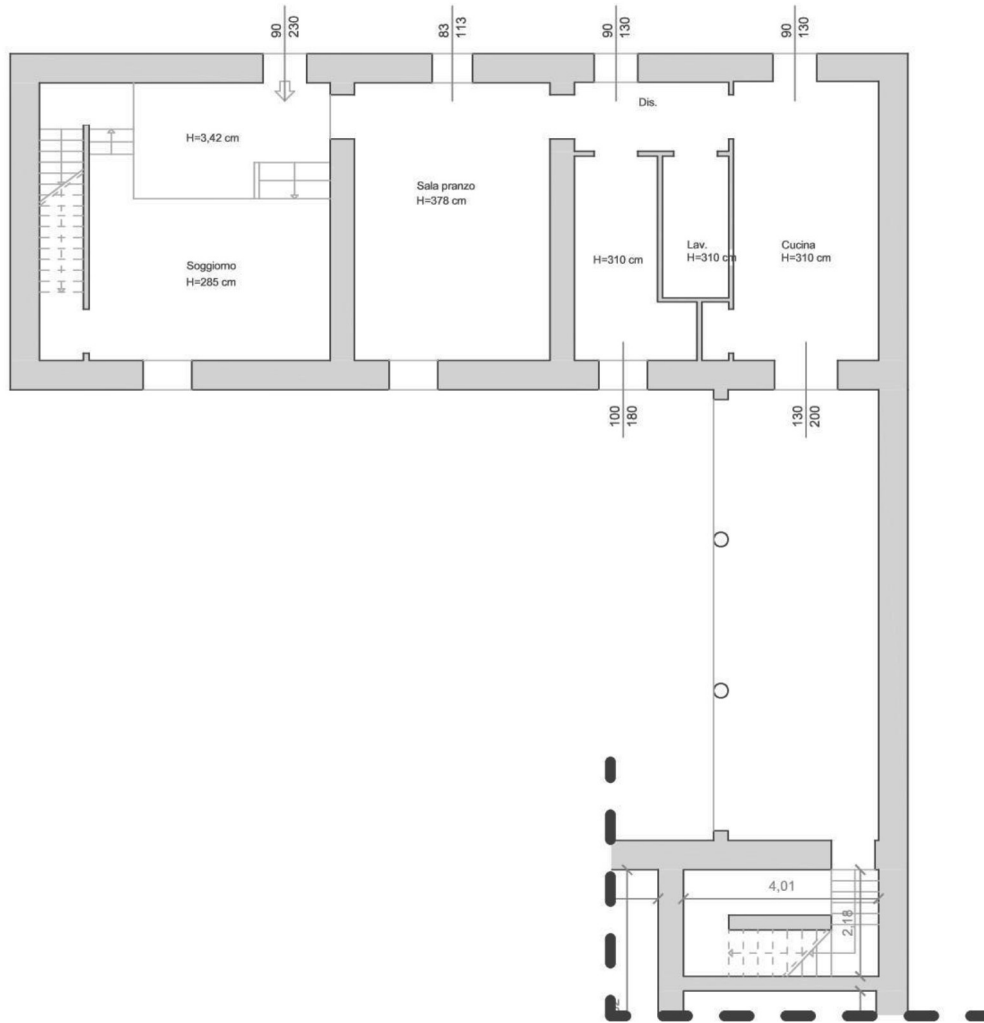
Gli orizzontamenti sono in parte in legno, in parte voltati in laterizio, in parte con struttura lignea e piastrelle di cotto.

Sono presenti nei bagni ed in cucina rivestimenti in gres.

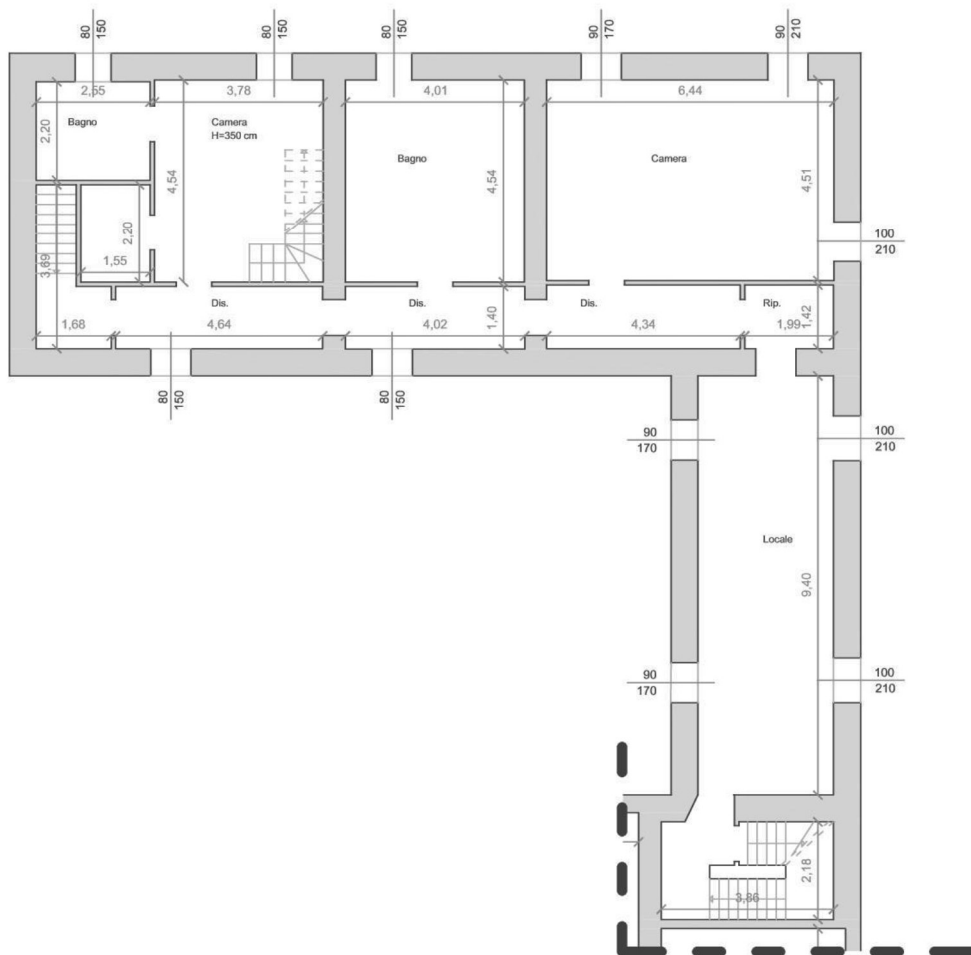
Sono presenti serramenti in legno con vetrocamera e zanzariere, serramenti fissi con telaio in ferro e vetro semplice.

Il riscaldamento è fornito tramite caldaia a gas con camera stagna e termosifoni in ghisa e termoarredo in alcuni bagni.

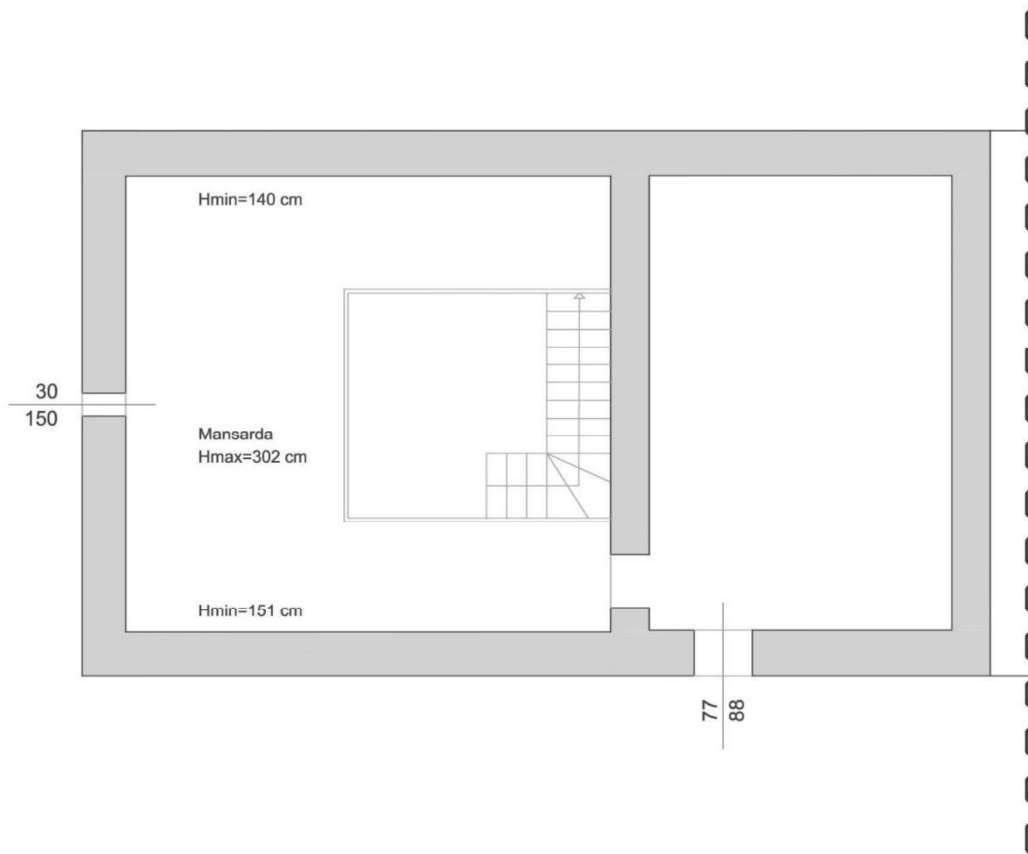
Si propone la restituzione grafica del rilievo effettuato, non in scala definita.



Fot. 4 – Pianta piano terra non in scala.



Fot. 5 – Pianta piano primo non in scala.



Fot. 6 – Pianta piano secondo non in scala.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima sono stati confrontati gli eventuali titoli edilizi reperiti presso il Comune di Vellezzo Bellini (riportati in estratto nell'Allegato 5) e la planimetria catastale (Allegato 3) con lo stato di fatto.

Sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 2225/1991

- Richiesta di Concessione gratuita del 02/10/1991
- Concessione gratuita del 31/10/1991
- Richiesta di integrazione del 28/10/1994
- Comunicazione di ultimazione lavori del 24/10/1994

La pratica si riferisce solamente in parte al bene in esame, in quanto parte delle opere attiene a beni non oggetto della presente relazione. Le lavorazioni previste per il cespite in analisi si sintetizzano nella ricostruzione del tetto dell'immobile. Nulla è stato reperito presso l'Ente per eventuali trasformazioni anche interne del bene negli anni che possano evidenziarne la regolarità od eventuali incongruenze.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/06/2021 Prot. 6149/2021 n. 10/2021 informa che il bene in esame è classificato dal PGT vigente nella Zona soggetta a Programma Integrato di Intervento (Scheda PII12 DP_0) e nella Zona di salvaguardia della Valle della Mischia (Zona Umida).

Conformità catastale

Intestazione catastale: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: conforme

Scheda catastale: non si ravvisano evidenti difformità

SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

| Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 2 | Superficie lorda (m2) | Percentuale di omogeneizzazione | Superficie commerciale (m²) |
|---|----------------------------------|--|---|
| Unità piano terra | 141,72 | 100% | 141,72 |
| Unità piano primo | 191,71 | 100% | 191,71 |
| Unità piano secondo | 87,31 | 100% | 87,31 |
| Porticato piano terra | 37,03 | 30% | 11,11 |
| Superficie commerciale parametrata | | | 431,85 |

Il valore che sarà determinato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dello stesso avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale tra cui principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone pertanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato, come incentivo all'acquisto all'asta e che ristora altresì il futuro acquirente per gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che si possano evidenziare in supporto a documentazione oggi non reperita.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore:

| Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 2 | | | |
|--|------------|--|---------------------|
| COEFFICIENTI | | | |
| Coefficiente di piano | 1,000 | Coefficiente totale (CT) | 1,000 |
| Coefficiente di locazione | 1,000 | | |
| Coefficiente di Usufrutto | 1,000 | | |
| Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano | 1,000 | | |
| Coefficiente di età | 1,000 | | |
| Coefficiente di qualità | 1,000 | | |
| Coefficiente di manutenzione | 1,000 | | |
| Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980 | 1,000 | | |
| Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte) | 1,000 | | |
| Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte) | 1,000 | | |
| Coefficiente di orientamento | 1,000 | | |
| Coefficiente di esposizione | 1,000 | | |
| Coefficiente di affaccio | 1,000 | | |
| Coefficiente di taglio | 1,000 | | |
| Coefficiente balconi | 1,000 | | |
| Coefficiente distribuzione | 1,000 | | |
| Coefficiente luminosità | 1,000 | | |
| Coefficiente di finitura | 1,000 | | |
| Coefficiente di climatizzazione | 1,000 | | |
| Coefficiente trasporti | 1,000 | | |
| Coefficiente di traffico | 1,000 | | |
| Coefficiente di zona | 1,000 | | |
| SUPERFICI | | | |
| Superficie commerciale parametrata (SCP) | 431,85 | Superficie Raguagliata (SR) = (SCP) x (CT) | 431,85 |
| VALORI | | | |
| Valore unitario (Vu) | € 1.000,00 | Valore complessivo (Vc) | € 431.849,00 |

| Adeguamenti e correzioni di stima. | |
|---|---------------|
| Costi di regolarizzazione | |
| Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti | nessuna |
| Decurtazioni per lo stato di possesso | nessuna |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso | nessuna |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti | nessuna |
| Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | nessuna |
| Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente | nessuna |
| Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie | nessuna |
| Spese tecniche di regolazione Catastale | nessuna |
| Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento | nessuna |
| TOTALE | € 0,00 |
| Riduzione cautelativa | |
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita | € 64.777,35 |

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 2)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

| | |
|--|---------------------|
| Valore complessivo | € 431.849,00 |
| Valore al netto dei costi di regolarizzazione. | € 431.849,00 |
| Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa | € 367.071,65 |

CONCLUSIONI

Si propone di seguito una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

| BENE | Valutazione complessiva | Valore al netto della riduzione cautelativa |
|--|--------------------------------|--|
| Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 2 | € 431.849,00 | € 367.071,65 |
| Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 3 | € 350.595,70 | € 298.006,35 |
| Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 5 e Mapp. 188 Sub. 6 | € 91.260,00 | € 77.571,00 |
| Sez. C Fg. 2 Mapp. 188 Sub. 4 | € 59.045,00 | € 50.188,25 |
| Sez. C Fg. 2 Mapp. 188 Sub. 5 | € 36.082,50 | € 30.670,13 |
| Sez. C Fg. 2 Mapp. 188 Sub. 8 | € 30.683,52 | € 26.080,99 |
| Sez. C Fg. 2 Mapp. 30 | € 185.613,12 | € 157.771,15 |
| Sez. C Fg. 2 Mapp. 187 | € 3.000,00 | € 2.550,00 |
| Fg. 8 Mapp. 29 | € 6.321,00 | € 5.372,85 |
| TOTALE | € 1.194.449,84 | € 1.015.282,36 |

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

11 ottobre 2022

Dott. Ing. Vioris Guerrini



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Ispezioni ipotecarie

Allegato 5: Estratti di pratiche edilizie

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Atto di compravendita

Allegato 8: Contratto di locazione

Allegato 9: Certificato di morte